

Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB

"Industriegebiet Mendig Erweiterung in östlicher Richtung" 2. Änderung



der Stadt Mendig

Textfestsetzungen

Verbandsgemeinde: Mendig
Stadt: Mendig
Gemarkung: Niedermendig
Flur: 25

Satzungsausfertigung

Stand: Mai 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 12 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I S. 88) geändert worden ist
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Hinweis:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Mendig, Marktplatz 3, 56743 Mendig während der Dienststunden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO	3
1.2	Einschränkungen der Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO	3
1.4	Gebäudehöhe/Höhe baulicher Anlagen.....	3
1.5	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	4
1.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	4
4.0	Landschaftsplanerische Festsetzungen	4
4.2.3	Randeingrünung.....	4
4.2.3.1	Erhaltung von Feldgehölzen auf der Fläche „A“	4
4.2.3.3	Entwicklung von Habitaten in der privaten Grünfläche „B“	4
6.0	Hinweise.....	6
6.1	Archäologie	6
6.2	Radonbelastung	6
6.3	Hinweise zum Artenschutz	6
6.4	Wasserversorgung.....	8

Entfallende Festsetzungen sind ~~durchgestrichen~~ gekennzeichnet.

Alle übrigen Festsetzungen der Ursprungsplanung bzw. der 1. Änderung bleiben unverändert!

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1.2 Einschränkungen der Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe aller Art sind unzulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein, d.h. nicht mehr als 10 % der Betriebsfläche einnehmen und eine Verkaufsfläche von max. 100 m² aufweisen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Industriegebiet die Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) und die Ausnahmen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht zulässig.
~~Die im Gebiet zulässigen Anlagen für Betriebswohnungen sind an den Außenwänden und der Dachhaut technisch so auszubilden, daß in den Wohnräumen ein Innengeräuschpegel von 35 dB (A) und in den Schlafräumen von 30 dB (A), bei der im Bebauungsplan als zulässig festgesetzten vorherrschenden Nutzung, eingehalten wird (entspricht Schallschutzklasse II).~~
- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä.) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

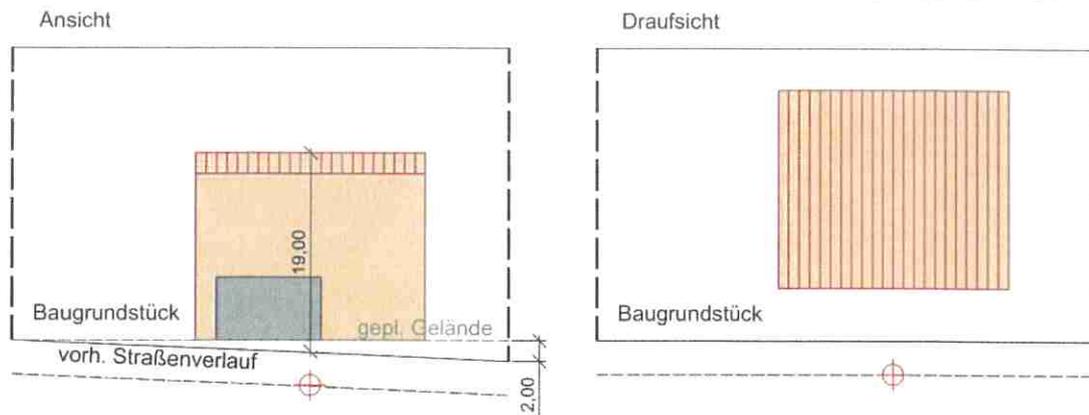
1.4 Gebäudehöhe/Höhe baulicher Anlagen

~~Die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) darf die – entsprechend dem Einscrieb im Plan – als Höchstgrenze festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Bild 1). Die Gebäudehöhe (e) wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First (= OK DF) bis zum vorhandenen Gelände (= OKG).~~

(Diese neue textliche Festsetzung ändert auch die in der Nutzungsschablone des Ursprungsbebauungsplans eingetragene Höhe von 15 m.)

- (1) Die maximale Gebäudehöhe und Höhe sonstiger Anlagen incl. selbstständiger Werbeanlagen darf an keiner Stelle des Gebäudes/ der Anlage 19 m überschreiten.
- (2) Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäude-/ Anlagenhöhe bis Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Abdeckung Attika bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt
- (3) Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der vorhandene Straßendecke festgesetzt.
- (4) Gemessen wird in der Mitte des Gebäudes / der baulichen Anlage senkrecht auf die vorhandene Straße. Die Höhen der Straßendecke können der Planzeichnung des Bebauungsplans entnommen werden. Zur Ermittlung der Straßendeckenhöhe in der Mitte des Gebäudes / der baulichen Anlage ist zwischen den beiden nächstgelegenen Maßangaben in der Planzeichnung zu interpolieren.
- (5) Für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, gilt die festgesetzte Höhe als maximale Höhe der baulichen Anlage.

Schemaskizze zu Festsetzung 1.4 und 1.5



1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(Ergänzend zu der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Nivellierung der Baugrundstücke dürfen an der ungünstigsten an der Straße gelegenen Stelle des Baugrundstücks (tiefste Stelle für Aufschüttungen und höchste Stelle für Abgrabungen) 2,0 m nicht überschreiten.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Fläche wird zugunsten des Eigenbetriebs – Wasser und Abwasserwerk – der Verbandsgemeinde Mendig festgesetzt.

4.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.2.3 Randeingrünung

4.2.3.1 Erhaltung von Feldgehölzen auf der Fläche „A“

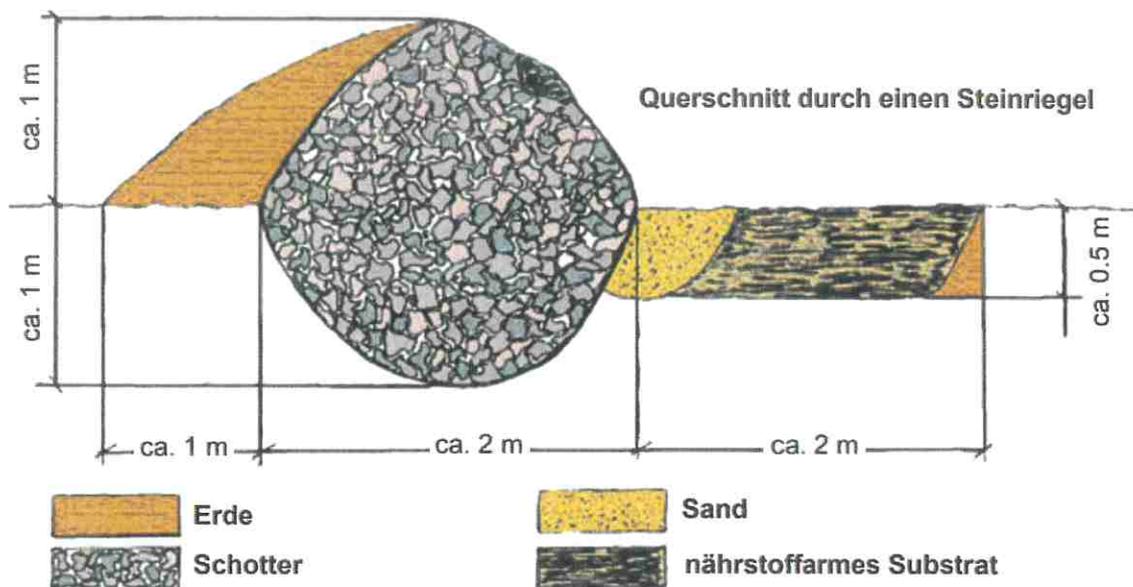
Auf den mit „A“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind die vorhandenen, ökologisch wertvollen Biotopkomplexe aus Feldgehölzen (Baumhecken), Pioniergesellschaften und offenen Böschungswänden (Bimsabbauwände) als bestehende Vernetzungselemente zu erhalten und in Verbindung mit der Randeingrünung auf den Flächen „B“ in die örtlichen Grünstrukturen einzubinden. In den übrigen nicht bepflanzten Bereichen gelten die Festsetzungen entsprechend Punkt 4.2.3.2 der 1. Änderung des Bebauungsplans.

4.2.3.3 Entwicklung von Habitaten in der privaten Grünfläche „B“

In der privaten Grünfläche B sind temporäre Kleingewässer als potenzielles Laichhabitat für die Kreuzkröte anzulegen. Das temporäre Kleingewässer ist in räumlichem Zusammenhang mit der Brachfläche aus der Ausgleichsmaßnahme für die Mauereidechse anzulegen. Das Gewässer sollte voll besonnt und vegetationsfrei und überwiegend nicht tiefer als 30 cm sein. Es sollte 6 bis 8 Wochen im Zeitraum von April bis August wasserführend sein. Idealerweise wird

eine Kombination aus mehreren Vertiefungen geschaffen, in denen sich Regenwasser sammeln kann. Die Vertiefungen dürfen nicht tiefer als 30 cm sein. Insgesamt ist eine Fläche von 10 m² herzustellen. Diese Maßnahme kann innerhalb der gleichen Fläche wie die Maßnahme für die Mauereidechse umgesetzt werden.

Für die Mauereidechse ist in der privaten Grünfläche B entlang des Fahrweges ein Steinriegel anzulegen (s. Skizze). Dieser Bereich ist südostexponiert. Der Steinriegel ist auf einer Länge von 5 m anzulegen. Die Steinschüttungen (Schotter) sind ca. 1 m tief ins Erdreich auszuheben. Die Steinschüttungen müssen etwa 1 m über das Bodenprofil reichen. Die Breite der Steinschüttung sollte ca. 2 m betragen. Die Form sollte nierenförmig sein. Die gebrochenen Steine, mit der die Grube aufgefüllt wird, müssen eine Kantenlänge von ca. 200 bis 300 mm aufweisen. Die Steine, die oben aufgeschichtet werden, können dabei kleiner sein (Kantenlänge von ca. 100–200 mm). Auf der Steinschüttung ist kleinräumig nährstoffarmes Substrat auszubringen. Es ist dafür zu sorgen, dass aufkommendes Wasser jederzeit abfließen kann. Die Nordseite der Steinschüttung ist mit dem anstehenden Erdreich, das durch das Ausheben der Grube angefallen ist, zu hinterfüllen. Die Sandlinsen sind kleinräumig auszubilden, damit möglichst lange Übergänge von der Sandfläche zur Ruderalvegetation entstehen. Im Umfeld der Steinschüttung sind 2 bis 3 Sandlinsen als Eiablageplätze anzulegen, die aus Flusssand unterschiedlicher Körnung bestehen und mit Löss, Lehm oder Mergel gemischt werden können. Die Flächengröße beträgt etwa 1–2 m², die Tiefe ca. 70 cm.



Quelle: Die Mauereidechse – Reptil des Jahres 2011 (DGHT, o.J.)

6.0 Hinweise

6.1 Archäologie

Das Plangebiet wird von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. DSchG RLP). Innerhalb des Plangebietes ist der Bauherr verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP) Die Baubeginnanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3000 zu richten. Die vor Ort beschäftigten Firmen sind über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP). Die Baubeginnanzeige ist rechtzeitig (**2 Wochen vorher**) an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder 0261/6675 3032 zu richten.

6.2 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit einer Radonkonzentration von 61,4 kBq/m³ und einem Radonpotenzial von 51,9¹. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“

6.3 Hinweise zum Artenschutz

Allgemeine Hinweise zum Artenschutz

Bei stark verwilderten Grundstücken dürfen Gehölze erst mit Erteilung einer Baugenehmigung und ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Bei umfangreichen Gehölzbeseitigungen, ohne Vorhandensein eines konkreten und zulässigen Bauvorhabens handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG). Mit Vorhandensein eines genehmigten bzw. zulässigen Bauvorhabens dürfen nur geringfügige Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden (vgl. § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG). Die sonstigen artenschutzrechtlichen Belange wie z.B. das Tötungsverbot sind bei der Beseitigung von Gehölzen immer zu beachten.

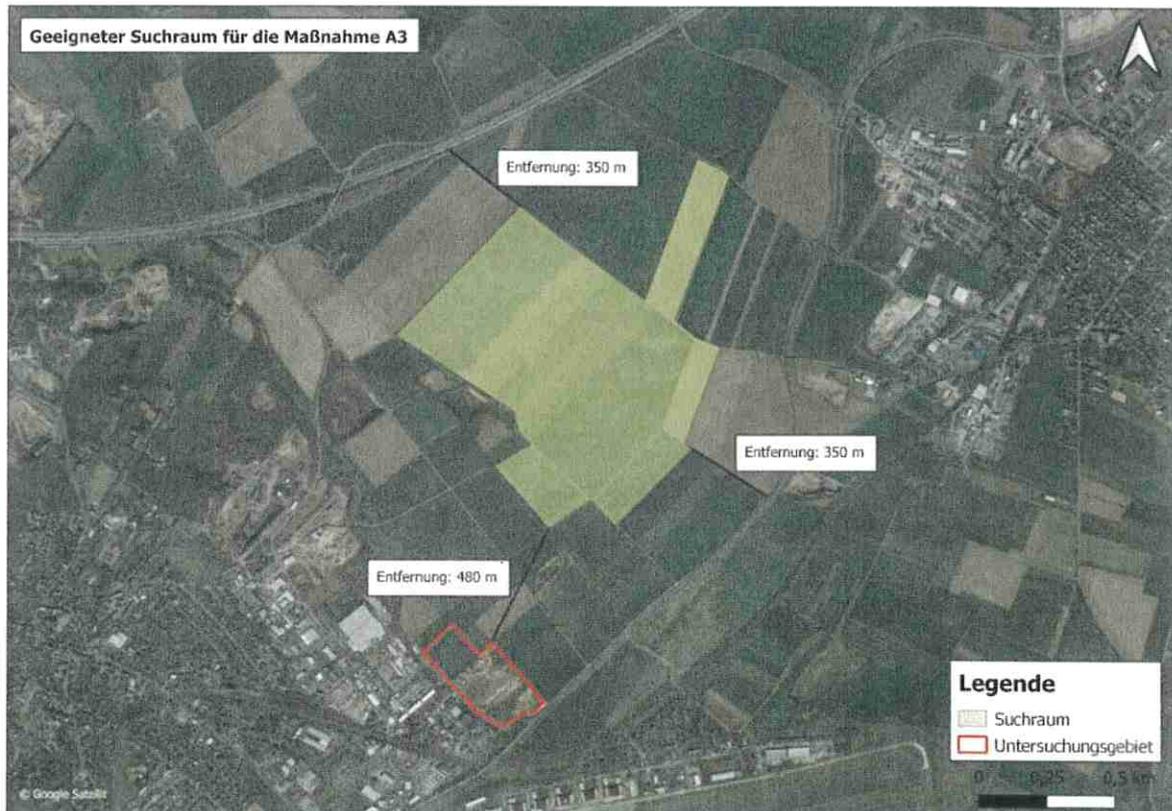
Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 02.05.2022

dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

Anlegen von Schwarzbrache-Blühstreifen-Hecken-Strukturen für das Rebhuhn

Um neue Vernetzungsstrukturen für das Rebhuhn zu schaffen, ist eine Struktur aus Schwarzbrache, Blühstreifen und Hecke im nordöstlich angrenzenden Offenland anzulegen.



(Quelle: Fachbeitrag Artenschutz, Stand September 2121/Julie 2023 (Fortschreibung), Abbildung 19 auf Seite 29)

Die Maßnahme soll eine Fläche von einem Hektar aufweisen und soll sich aus drei Komponenten zusammensetzen. Die Hecke dient hierbei als Spiegelstruktur, sodass die anderen beiden Komponenten sich beidseitig anschließen. An den Acker soll eine Schwarzbrache (Mindestbreite 3 m) anschließen. Diese wird von einem Blühstreifen gefolgt (Mindestbreite 15 m). Dahinter steht die Heckenstruktur an (3-5 m). Vor einem Baubeginn soll eine Plausibilitätskontrolle der Maßnahme stattfinden. Dazu ist eine Rebhuhnkartierung nach den Maßstäben von SÜDBECK et al. (2005) durchzuführen. Diese dient der Überprüfung, ob der Geltungsbereich weiterhin als Vernetzungsstruktur dient. Sollte sich bei der Überprüfung herausstellen, dass der Geltungsbereich inzwischen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dient, ist die Ausgestaltung der Vermeidungsmaßnahme ggf. anzupassen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich aufgrund der Entwicklung des Geltungsbereichs dieser nicht mehr als Vernetzungsstruktur eignet und somit eine Störung nicht mehr gegeben ist.

6.4 Wasserversorgung

Im Plangebiet wird der empfohlene Wasserdruck gemäß AVBWasserV nicht erreicht. Private Druckerhöhungsanlagen werden für alle Grundstücke empfohlen.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mendig, 27.05.2024



Stadt Mendig

(Hans Peter Ammel)
Stadtbürgermeister